



सत्यमेव जयते

# The Gujarat Government Gazette

## EXTRAORDINARY

### PUBLISHED BY AUTHORITY

Vol. LXVI ]

MONDAY, MARCH 17, 2025 / PHALGUNA 26, 1946

Separate paging is given to this Part in order that it may be filed as a Separate Compilation.

#### PART IV-B

Rules and Orders (Other than those published in Parts I, I-A, and I-L) made  
by the Government of Gujarat under the Gujarat Acts

#### URBAN DEVELOPMENT AND URBAN HOUSING DEPARTMENT

##### NOTIFICATION

Sachivalaya, Gandhinagar, 15<sup>th</sup> March, 2025

#### THE GUJARAT TOWN PLANNING AND URBAN DEVELOPMENT ACT, 1976.

**No. GH/V/98 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2023/10391/L:** WHEREAS, under section 41(1) of the Gujarat Town Planning and Urban Development Act, 1976 (President's Act No. 27 of 1976) Vadodara Urban Development Authority declared its intention of making of the Draft Town Planning Scheme No.26/C (Chikhodara-Alhadpura), Vadodara (hereinafter referred to as "the said Act", "the said Authority" and "the said Draft Scheme" respectively).

AND WHEREAS, under section 42(1) of the said Act, the said Authority made and published the said Draft Scheme, duly in the prescribed manner in respect of the area included in the said Draft Scheme.

AND WHEREAS, after taking into consideration, objection or suggestion received by the said Authority, the said Authority submitted the said Draft Scheme to the State Government for sanction under section 48(1) of the said Act, in the manner provided therein;

NOW THEREFORE, in exercise of the powers conferred by section 48(2) of the said Act, the Government of Gujarat hereby:-

- (a) Sanction the said Draft Scheme subject to the modifications enumerated in the Schedule appended hereto;
- (b) State that the said Draft Scheme shall be kept open for inspection by the public, at the office of the Appropriate Authority, during office hours on all working days.

### SCHEDULE

While finalizing the said Draft Scheme, the Town Planning Officer shall take necessary action to incorporate the changes as directed in the ANNEXURE attached herewith.

### એનેક્ષર

### મુસદ્દા રૂપ નગર રચના યોજના નં. ૨૬/સી (ચિખોદ્રા-અલ્હાદપુરા)

### NOTIFICATION NO.GH/V/98 OF 2025/UDUHD/TPS/e-file/18/2023/10391/L

૧. મૂળખંડ નં. ૮૮, ૨૩૩/૧, ૨૩૩/૨, ૨૩૬, ૨૬૮, ૨૮૭ માં એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં “સદરહુ મૂળખંડ/અંતિમખંડવાળી જમીનમાં રીડેવલપમેન્ટ કરવામાં આવે ત્યારે નિયમોનુસારની કપાત કરવાની રહેશે.” તેમ શરત દર્શાવેલ છે તેને બદલે “અંતિમખંડ/બિલ્ડીંગ યુનિટમાં રીડેવલોપમેન્ટ કરવામાં આવે ત્યારે યોજનામાં અપનાવેલ અન્ય ખુલ્લી જમીનના કપાતના ધોરણ મુજબ કપાત કરી, કપાત થતી જમીન સત્તામંડળને સુપ્રત કરવાની રહેશે. (નોંધ: હયાત બાંધકામના સુધારા/ વધારામાં આ શરત લાગુ પડશે નહીં.)” તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે.
૨. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે મૂળખંડોમાં સબ પ્લોટના લે-આઉટ પ્લાન મંજૂર થયેલ હોય અને તે ધ્યાને લઈ સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં “મંજૂર થયેલ લે-આઉટ પ્લાન મુજબના સબ પ્લોટોને સદર મૂળખંડની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડમાં સમાવેશ કરવા માટે રીવાઈઝ સબ પ્લોટીંગ કરવાનું થાય તો ફક્ત મંજૂર થયેલ હેતુ માટે જ સબ પ્લોટીંગ કરી શકાશે, તે સિવાયના અન્ય હેતુ માટે સદર અંતિમખંડ/અંતિમખંડોનો ઉપયોગ કરતી વેળાએ યોજનામાં ખુલ્લી જમીનમાં અપનાવેલ સામાન્ય કપાતના ધોરણ મુજબ એગ્રીગેટ કપાત કરવાની રહેશે. (નોંધ: સબ પ્લોટની જમીનનું અન્ય અંતિમખંડ/સબ પ્લોટ સાથે એકત્રીકરણ કરી શકાશે નહીં.)” તેવી તેવી નોંધ એફ ફોર્મના રીમાર્ક્સ કોલમમાં આમેજ કરવાની રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં. ૫૬, વિગેરે)
૩. મૂળખંડ નં. ૮૩, ૮૪, ૨૬૭/૧, ૨૬૭/૨, ૩૨૩, ૩૨૪, ૩૬૨/૧ તથા ૩૬૨/૨ માં નિયમોનુસાર કપાત કરી જે તે મૂળખંડમાં જ કપાતવાળી જગ્યા સમુચિત સત્તામંડળને સામાજિક માળખા (પશુપાલન ઉપયોગ હેતુ) માટે ફાળવવા અથવા એક જથ્થે ગૌચરની માલીકીના મૂળખંડમાં જ સત્તામંડળને સામાજિક માળખા (પશુપાલન ઉપયોગ હેતુ) માટે પ્લોટ ફાળવવા સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી જરૂરી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
૪. લાગુ યોજનાનું રોડ નેટવર્ક ધ્યાને લઈ બિનજરૂરી રસ્તા રદ કરવાની શક્યતા ચકાસી સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી કાર્યવાહી કરવાની રહેશે.
૫. કેનાલની જમીનના મૂળખંડની સામે ફાળવેલ અંતિમખંડ બાબતે જમીન સંપાદનની વિગતો ચકાસી કેનાલની સ્થળ સ્થિતિ ધ્યાને લઈ નિર્ણય લેવાનો રહેશે. (દા.ત. ૫/૧, ૪૩૬/૧ થી ૪૩૬/૫)
૬. યોજનાના સાહિત્યમાં સામેલ પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક (ફોર્મ-‘એફ’) ની વિગતો ચકાસતા, કેસ નં. ૪૩૬/૮ થી ૪૩૬/૨૩માં અંતિમખંડ નં. ૪૩૬/૮ થી ૪૩૬/૨૩ ને “હયાત પાણીનું વહેણ” તરીકે ફાળવેલ છે, પ્લાન નં. ૩ જોતાં હયાત પાણીનું વહેણ ખાનગી જમીનવાળા મૂળખંડોમાંથી પસાર થતું હોય તેમ જણાય છે. જેથી સંબંધિત મૂળખંડોની તેમજ હયાત પાણીનું વહેણની રેવન્યુ રેકર્ડ અને સ્થળ સ્થિતિની વિગતો ધ્યાને લઈને પ્રસ્તુત દરખાસ્ત પરત્વે સમીક્ષા કરી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી નિયમોનુસાર યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
૭. મૂળખંડ નં. ૨૩૮ ના અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડની ચકાસણી કરી, તળાવ હોય તો તળાવ તરીકેની હદો યથાવત જાળવવાની રહેશે.
૮. પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રક તથા નકશા નં. ૩ ની વિગતોએ મૂળખંડ નં. ૨૬૬ ની કપાતમાં વિસંગતતા જણાતી હોઈ, ચકાસણી કરી જરૂરી સુધારા કરવાનો રહેશે.
૯. અંતિમખંડ નં. ૨૮૦ ને યોગ્ય પ્રવેશ આપવા બાબતે વિચારણા કરવાની રહેશે.
૧૦. એસ.ઈ.ડબલ્યુ.એસ.એચ. માટે ફાળવેલ અંતિમખંડોના ક્ષેત્રફળની ટકાવારી અધિનિયમની જોગવાઈ ધ્યાને લઈ યોજના વિસ્તારના લઘુત્તમ ૫% રાખવાની રહેશે.

૧૧. યોજના વિસ્તારમાંથી પસાર થતી હાઈ ટેન્શન લાઈન/ગેસ લાઈનથી અસર પામતા મૂળખંડની સામે અંતિમખંડ ફાળવવામાં એકસુત્રતા જાળવવાની રહેશે. (દા.ત. મૂળખંડ નં. ૮૫, ૮૯, ૧૧૬, ૨૪૪, ૨૪૫, ૨૪૬, ૨૭૧, ૨૭૪, ૨૭૫, ૨૭૬, ૨૭૭, ૨૮૦/૧, ૨૮૦/૩, ૨૮૦/૬, ૨૮૦/૭, ૨૮૧, ૨૮૨, ૨૮૪, ૩૮૮, વિગેરે)
૧૨. સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવેલ અંતિમખંડોની લાભદાયીની ટકાવારી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી નવેસરથી નક્કી કરવાની રહેશે.
૧૩. સમુચિત સત્તામંડળને એસ.ઈ.ડબલ્યુ. એસ.એચ. ના જાહેર હેતુ માટે ફાળવેલ અંતિમખંડોની લાભદાયીની ટકાવારી '૧૦% યોજના વિસ્તારના લોકોના લાભાર્થે' તથા '૮૦% જાહેર જનતાને લાભાર્થે' મુજબ રાખવાની રહેશે.
૧૪. યોજનામાં સમાવિષ્ટ જે અંતિમખંડોને યોજના વિસ્તારના ટી.પી. રસ્તા પરથી પ્રવેશ ન મળતો હોય તેવા કેસોમાં પુનઃવહેંચણી તથા મૂલ્યાંકન પત્રકના રીમાર્ક્સ કોલમમાં તેને અનુરૂપ નોંધ દર્શાવવાની રહેશે. (દા.ત. અંતિમખંડ નં. ૧૪૨, ૨૧૬, ૨૩૬, ૫૦૭ , વિગેરે)
૧૫. મૂળખંડ નં. ૩૫૬, ૪૧૨, ૪૨૪, ૪૨૬, વિગેરેમાં અધિકૃત રેવન્યુ રેકર્ડ ચકાસણી કરી સમાન જમીન માલિક હોય તો શક્યતઃ એક જ અંતિમખંડ ફાળવવા અંગે યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
૧૬. અંતિમખંડ નં. ૩૧૮, ૩૧૮/૨, ૩૨૨, ૩૨૬, ૩૩૨, ૩૫૫, ૩૬૩, ૩૮૪, ૩૭૮ અને ૩૮૮ ને મૂળખંડની સ્થળ સ્થિતિ ધ્યાને લઈ અંતિમખંડ ફાળવવાના રહેશે.
૧૭. શહેરી વિકાસ અને શહેરી ગૃહ નિર્માણ વિભાગનાં તા.૦૨.૦૭.૨૦૨૪ ના પત્રમાં જણાવ્યા મુજબ "અર્બન ફોરેસ્ટ" ના હેતુ માટેના અંતિમખંડોની ફાળવણી સમુચિત સત્તામંડળના પરામર્શમાં રહી નક્કી કરવાની રહેશે.
૧૮. યોજનામાં જે કેસોમાં એકથી વધુ જમીન માલિક હોય તેવા કેસોમાં પુનઃવહેંચણી તથા મૂલ્યાંકન પત્રકના રીમાર્ક્સ કોલમમાં દર્શાવેલ "જમીન માલિકોના હક્ક હિસ્સાવાળી" નોંધ દર્શાવવાની રહેશે.
૧૯. યોજના વિસ્તારમાં સમાવિષ્ટ તળાવને નિયમો-૧૯૭૮ ની જોગવાઈ મુજબ નિયત કલર કોડથી દર્શાવવાના રહેશે.
૨૦. પુનઃવહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકના કેસ નં.૪૩૬ માં રેવન્યુ રેકર્ડ, આધાર-પુરાવાની ચકાસણી કરી જમીનની માલિકી સર્વે નંબર તથા સત્તાપ્રકાર દર્શાવવાના રહેશે.
૨૧. યોજનામાં જે કેસોમાં સત્તા પ્રકાર "નવી શરત" અથવા "બીનખેતી પ્રિમીયમ પાત્ર" હોય, તેવા કેસોમાં પુનઃ વહેંચણી અને મૂલ્યાંકન પત્રકના રીમાર્ક્સ કોલમમાં તેને અનુરૂપ નોંધ દર્શાવવાની રહેશે.
૨૨. પુનઃવહેંચણી તથા મૂલ્યાંકન પત્રકમાં અલગ-અલગ ગામ દીઠ અલગ-અલગ ટોટલ દર્શાવેલ છે જેને સળંગ એક જ ટોટલ દર્શાવવાનું રહેશે.
૨૩. યોજનામાં સામાન્યથી ઓછી કપાત કરેલ હોય તેવા મૂળખંડોમાં યોજનાનો ઇરાદો જાહેર કર્યાની સ્થિતિએ થયેલ વેચાણ, વિકાસ પરવાનગી, હયાત બાંધકામની અધિકૃતતા, સ્થળે ખુલ્લી જમીનની ઉપલબ્ધતા, વિગેરે બાબતો ધ્યાને લઈ કપાત વધારવા બાબતે યથોચિત નિર્ણય લેવાનો રહેશે.
૨૪. સદરહુ યોજનાને લાગુ નગર રચના યોજના નં. ૨૬/બી (વોરાગામડી) ના રસ્તાઓ તથા સમુચિત સત્તામંડળને ફાળવાયેલ અંતિમખંડો સાથે ચકાસણી કરી દરખાસ્તો તૈયાર કરવાની રહેશે.

By order and in the name of the Governor of Gujarat,

**PRAKASH DUTTA,**

Officer on Special Duty & Ex-Officio

Joint Secretary to Government.

-----

